

目 录

声 明	1
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位（或产权持有单位）和资产评估委托合同约定的其他评估报 告使用人概况	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	20
附件目录	22

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

五、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

六、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

八、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

合肥市兴泰小额贷款有限公司拟增资行为 所涉及的合肥市兴泰小额贷款有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告摘要

凯吉通评字（2018）第 030 号

安徽凯吉通资产评估事务所接受合肥市兴泰小额贷款有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对合肥市兴泰小额贷款有限公司拟增资行为所涉及的合肥市兴泰小额贷款有限公司（以下简称：兴泰小贷）股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人：合肥市兴泰小额贷款有限公司。

二、被评估单位：合肥市兴泰小额贷款有限公司。

三、评估目的：确定兴泰小贷的股东全部权益价值，为兴泰小贷增资的经济行为提供价值参考依据。

四、评估对象：本次评估对象为兴泰小贷的股东全部权益价值。

五、评估范围：本次评估范围是兴泰小贷截止 2017 年 12 月 31 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债以及结合兴泰小贷关于 2017 年度股东会分红决议产生的应付股利负债，即总资产 77,748.43 万元、总负债 56,320.72 万元、净资产 21,427.71 万元。

六、价值类型及其定义：本次资产评估确定的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

七、评估基准日：2017 年 12 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

八、评估方法：资产基础法、市场法。

九、评估结论：

根据对兴泰小贷的基本情况进行分析，本次对兴泰小贷整体资产评估分别采用资产基础法和市场法进行评估，在对两种评估方法的评估情况进行分析后，确定资产基础法的评估结果作为本次资产评估的评估结论。

在评估基准日，合肥市兴泰小额贷款有限公司股东全部权益价值在持续经营前提下评估结果为 21,436.41 万元，其账面值为 21,427.71 万元，与账面值相比增值 8.70 万元，增值率为 0.04%。

十一、评估结论使用有效期：本次评估结论使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日，该评估结论有效。

十二、评估报告日：本评估项目的报告日为 2018 年 5 月 15 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并关注特别事项说明。

合肥市兴泰小额贷款有限公司拟增资行为 所涉及的合肥市兴泰小额贷款有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

凯吉通评字（2018）第 030 号

合肥市兴泰小额贷款有限公司：

安徽凯吉通资产评估事务所（以下简称：凯吉通评估所）接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对合肥市兴泰小额贷款有限公司拟增资行为所涉及的合肥市兴泰小额贷款有限公司股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人及被评估单位：合肥市兴泰小额贷款有限公司（以下简称：兴泰小贷）

1、概况

统一社会信用代码：9134010059865848X3

注册资本：贰亿圆整

住所：安徽省合肥市庐阳区长江中路 168 号招商大厦六楼

法定代表人：陈锐

公司类型：其他有限责任公司

2、经营范围：发放小额贷款（在核准范围内及有效期内经营）。

3、历史沿革

合肥市兴泰小额贷款有限公司系经合肥市金融工作办公室批准，由合肥兴泰资产管理有限公司、合肥长发创业投资有限公司、上海合信投资咨询有限公司、合肥美菱财务咨询有限公司、安徽报业投资有限公司、安徽报业传媒集团有限公司、合肥庐阳国有资产投资控股集团有限公司、合肥报业传媒集团、合肥报业传媒有限公司等九位股东发起成立，于 2012 年 6 月 14 日在合肥市工商行政管理局登记注册，总部位于安徽省合肥市，初始注册资本为 10000 万元，后期经过股东变更及增资，变更后的股东为合肥兴泰资产管理有限公司、安徽报业投资有限公司、安徽报业传媒集团有限公司、合肥庐阳国有资产投资控股

集团有限公司、合肥报业传媒集团、合肥报业传媒有限公司、合肥百货大楼集团股份有限公司、合肥百大集团合家福连锁超市股份有限公司等八位股东发起成立。

截止评估基准日，兴泰小贷股权结构为：

股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）
合肥兴泰资产管理有限公司	6000	30%
安徽报业投资有限公司	2000	10%
安徽报业传媒集团有限公司	2000	10%
合肥庐阳国有资产投资控股集团有限公司	2000	10%
合肥报业传媒集团	2000	10%
合肥报业传媒有限公司	2000	10%
合肥百货大楼集团股份有限公司	2000	10%
合肥百大集团合家福连锁超市股份有限公司	2000	10%
合计	20000	100%

4、近三年资产、财务状况

兴泰小贷 2015 年度会计报表经天健会计师事务所安徽分所审计并出具了“天健皖审 [2016]184 号”无保留意见的审计报告，兴泰小贷 2016 年度会计报表经天健会计师事务所安徽分所审计并出具了“天健皖审 [2017]158 号”无保留意见的审计报告，兴泰小贷 2017 年度会计报表经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“会审字[2018]0135 号”无保留意见的审计报告。经审计后兴泰小贷近年财务状况如下表：

历年资产状况简表

金额单位：万元

项目名称	2014 年末	2015 年末	2016 年末	2017 年末
资产总额	26,573.82	24,456.35	34,677.00	77,748.43
负债总额	4,849.04	2,667.33	12,536.41	54,920.72
净资产	21,724.79	21,789.03	22,140.60	22,827.71

历年损益状况简表

金额单位：万元

项目名称	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
------	---------	---------	---------	---------

营业收入	2,928.51	2,775.91	2,461.91	5,361.81
营业成本	1,035.81	964.48	842.74	2,750.60
利润总额	1,892.70	1,811.43	1,619.17	2,611.21
净利润	1,497.92	1,339.24	1,261.66	1,887.11

5、公司经营状况

兴泰小贷目前业务开展的主要是个人房产抵押借款，企业质押、保证、抵押等借款，对象为社会公众，对以上个人和单位发放小额贷款。自成立以来，公司秉持稳健经营、服务地方的理念，在控制风险的基础上，加大对中小微企业，尤其“三农”、个体工商户的支持，推出“保易贷”、“工程贷”、“商贷通”、“泰捷通”、“商转公”等业务品种，创新发展，贷款规模不断增加。

6、税收优惠政策

无。

7、委托人和被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位为同一单位。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本资产评估报告的其他评估报告使用人为：委托人上级主管单位、与评估目的相关的工商登记机关和国家法律、法规规定的其他报告使用人。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

本次评估目的是通过对兴泰小贷的股东全部权益价值进行评估，为兴泰小贷拟增资的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象：本次评估对象为兴泰小贷的股东全部权益价值，与本次委托方委托评估对象一致。

（二）评估范围：

本次评估范围是兴泰小贷截止2017年12月31日经审计后资产负债表中反映的全部资

产和负债以及结合兴泰小贷关于 2017 年度股东会分红决议产生的应付股利负债，即总资产 77,748.43 万元、总负债 56,320.72 万元，净资产 21,427.71 万元，与本次委托方委托评估对象所涉及评估范围一致。

针对本次评估目的，兴泰小贷已委托华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“会审字[2018]0135 号”无保留意见的审计报告。本次评估是在审计确认的会计报表上的全部资产和负债以及结合兴泰小贷关于 2017 年度股东会分红决议产生的应付股利负债的基础上进行的。

依据经评估机构核实后的兴泰小贷提供的委估资产负债清单，其中：流动资产账面值为 1,098.28 万元，发放贷款及垫款账面值为 76,229.84 万元，固定资产账面值为 6.20 万元，无形资产账面值 11.03 万元，递延所得税资产账面值 403.08 万元；流动负债账面值 56,320.72，具体如下表：

评估范围简表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	1,098.28
非流动资产	76,650.15
其中：发放贷款及垫款	76,229.84
固定资产	6.20
无形资产	11.03
递延所得税资产	403.08
资产总计	77,748.43
流动负债	56,320.72
负债合计	56,320.72
净资产（所有者权益）	21,427.71

企业未申报其他账外资产。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本次资产评估确定的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自

理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

- (一) 本项目资产评估基准日是 2017 年 12 月 31 日；
- (二) 评估基准日是兴泰小贷根据本次经济行为的实现及评估目的确定的；
- (三) 选取评估基准日考虑的主要因素包括：评估基准日为会计期末且接近经济行为的实现日；
- (四) 本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

- (一) 经济行为依据
兴泰小贷与凯吉通评估所签订的《资产评估委托合同》
- (二) 法律法规依据
 - 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
 - 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
 - 3、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 378 号）；
 - 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令第 14 号）；
 - 5、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号）；
 - 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；
 - 7、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
 - 8、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
 - 9、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
 - 10、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第 24 号）；
 - 11、《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 33 号，2006 年颁布（新准则））；
 - 12、《企业财务通则》（财政部令第 41 号）；
 - 13、国资发产权[2013]64 号关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知；
 - 14、国资委、财政部令第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》；

- 15、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 16、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

(三) 准则依据

1、基本准则和职业道德准则

- (1) 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- (2) 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）。

2、资产评估执业准则

- (1) 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
- (2) 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
- (3) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- (4) 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
- (5) 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
- (6) 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- (7) 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）。

3、资产评估指南

- (1) 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- (2) 《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕43号）；
- (3) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

4、资产评估指导意见

- (1) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (2) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

(四) 权属依据

- 1、兴泰小贷提供的机动车行驶证、其他权属证明文件等；
- 2、兴泰小贷提供的营业执照、公司章程和验资报告等；
- 3、兴泰小贷提供的设备购置合同、发票等相关资料。

(五) 取价依据

- 1、机械工业出版社出版的《机电产品报价手册》；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；

- 3、中国人民银行公布的金融机构存、贷款利率；
- 4、兴泰小贷有关人员对委估资产情况的介绍、说明；
- 5、评估人员收集的当前市场价格信息资料；
- 6、评估人员现场勘察及市场调查情况；
- 7、兴泰小贷撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 8、兴泰小贷提供的委估资产负债清单、前三年及评估基准日财务报表和审计报告等相关资料；
- 9、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
- 10、其它相关资料。

(六) 其他参考依据

华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具“会审字[2018]0135号”的审计报告以及兴泰小贷 2017 年度分红股东会决议。

七、评估方法

(一) 评估方法介绍

评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。具体评估过程中，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。即通过估算委估企业在未来有效年期内的预期收益，并采用适当的折现率将未来预期净收益折算成现值，然后累加求和确定评估对象价值的一种方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

(二) 评估方法的选取

由于兴泰小贷所处行业受国民经济发展速度、宏观经济政策、利率汇率、及投资心理等诸多因素影响，存在一定的不确定性和周期性；同时小额贷款市场受其所处发展阶段等因素影响，行情波动幅度较大，贷款公司的经营收益期间变化较大，故本次评估不适合采

用收益法进行评估。

经过对兴泰小贷企业本身、市场及相关行业的了解和分析，近年来小额贷款公司的并购案例较多，具备采用市场法进行评估的条件。

根据对兴泰小贷的基本情况进行分析，本次对兴泰小贷整体资产评估分别采用资产基础法和市场法进行评估，在对两种评估方法的评估情况进行分析后，确定本次资产评估的最终结论。

※ 资产基础法

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。评估中在假设兴泰小贷持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对兴泰小贷的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

（一）流动资产的评估

1、货币资金的评估

兴泰小贷的货币资金为现金和银行存款。

现金是指存放在财务部的库存人民币现金。评估中，在核对账账、账表一致的基础上，对企业的现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的账面值确定评估值。

银行存款是指企业存在徽商银行股份有限公司合肥望湖城支行、中信银行股份有限公司合肥分行营业部、华夏银行股份有限公司合肥长江西路支行、中国建设银行股份有限公司安徽省分行营运管理部的人民币存款。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响净资产的重大因素后，以账面值确定评估值。

2、债权性资产及坏账准备的评估

兴泰小贷的债权性资产包括发放贷款及垫款及其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代

程序，经分析核实后，根据款项可能收回的数额确定评估值。评估中对于部分难以估计可能发生损失金额的款项的评估，依据相关规定，参照企业计提坏账准备的方法进行估计。

坏账准备为企业采用备抵法计提的应收账款及其他应收款的减值准备。在对每笔债权性资产的可收回性进行职业判断后，对坏账准备的评估值确定为零。

（二）固定资产的评估

委估的固定资产为机器设备类固定资产。说明如下：

机器设备类固定资产包括车辆及电子设备。

根据设备的实际情况电子设备采用重置成本法、车辆采用市场法进行评估：

A、成本法

评估值=重置价值×成新率

（1）重置价值的确定

对于电子设备，根据当前市场调查和查阅有关价格资料，以现行市场供货价格确定购置成本。

（2）成新率的确定

对于设备，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对设备当前技术状态的介绍，结合设备的生产厂家、使用寿命、利用率、工作环境及维护保养等因素，采用年限法确定成新率确定成新率。计算公式如下：

成新率=尚可使用年限÷（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

另外，设备类资产超过经济使用寿命仍继续使用的确定成新率为15%。

B、市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析，以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。具体评估程序如下：

a.可比交易案例的确定

在进行车辆市场价格评估时，根据被估车辆的特点，从现行市场交易中搜集的众多车辆交易事例中选择符合一定条件的交易实例，作为供比较参照的交易实例。

b.因素修正

因素修正包括：时间修正、区域修正、交易条件修正、个别因素修正等。

①时间修正是将交易实例的车辆价格修正为评估基准日的车辆市场价格。

②交易条件修正考虑交易双方是否有特殊利害关系、特殊交易动机、对市场行情得了解以及其他特殊交易情形、交易方式等情况，通过交易情况修正，将可比交易实例修正为正常交易情况下的价格。

③区域因素修正是对被评估车辆的各项区域因素与交易实例的各项区域因素加以比较，找出由于区域因素的差别而引起的待估车辆价格与交易实例车辆的差异，对交易实例车辆价格进行修正。

④个别因素修正是对被评估车辆的各项个别因素与交易实例车辆的各项个别因素加以比较，找出由于个别因素的差别而引起的交易实例车辆与待评估车辆价格的差异，对交易实例车辆价格进行修正。

c.评估值的计算 $P=P' \times A \times B \times C \times D$

P—委估车辆评估价格

P'—可比交易实例价格

A—交易时间修正系数

B—交易区域修正系数

C—区域条件修正系数

D—个别因素修正系数

（三）无形资产的评估

无形资产为管理软件，评估中在核对账账、账表和清单一致的基础上，按照评估基准日尚存权益确定评估值。

（四）递延所得税资产的评估

递延所得税资产为企业其他应收款及发放贷款计提的坏账准备，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对坏账准备进行了解分析，以核实后账面值确定评估值。

（五）负债的评估

负债为流动负债，包括短期借款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利和其他应付款等流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

※ 市场法

（一）概述

根据《企业价值评估准则》，市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

两种方法的共同特点是均需要使用相应的价值比率（乘数）进行对比，并最终以此为基础评估出被评估单位的价值。由于小额贷款公司的上市公司极少，绝大多数为多元金融行业上市公司，故本次不采用选择上市公司比较法进行评估；而近年来小额贷款公司的并购案例较多，交易案例资料也可以通过公开市场查询并收集故，本次评估采用交易案例比较法。

（二）基本评估思路

此次评估采用的交易案例比较法，基本评估思路如下：

1、分析被评估企业的基本状况。主要包括其所在的行业、经营范围、规模、财务状况等。

2、确定交易案例。可比企业应在营运上和财务上与被评估企业具有相似的特征，这是选择参考企业的基本原则。

3、分析、比较被评估企业和可比企业的主要财务指标。主要包括涉及资产规模、盈利能力、偿债能力、成长能力等多方面的财务指标。

4、对可比企业选择适当的价值乘数，并采用适当的方法对其进行修正、调整，进而估算出被评估企业的价值乘数。

5、被评估单位为非上市公司，由于本次采用的是交易案例比较法，对比公司也都为非上市公司，故不需扣除缺乏流动性折扣，得出被评估单位的股东全部权益价值的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

凯吉通评估所接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评

估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- （一）听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- （二）与兴泰小贷签订资产评估委托合同；
- （三）编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- （四）对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- （五）对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- （六）根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- （七）进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；
- （八）核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- （九）归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；
- （十）对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- （十一）整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

（一）一般性假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、以企业持续经营为评估假设前提，评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日的市场价值的反映。

3、假设被评估单位的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务。

4、除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

5、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

8、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(二) 针对性假设

1、被评估单位经营范围、经营方式、管理模式及现有供应商渠道等保持一贯性，主营业务相对稳定，被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；

2、假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，在年度内均匀发生；

3、假设预测期内被评估单位会计政策与核算方法无重大变化；

4、本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的，假设收益期为预测期；

5、没有考虑控股权溢价和流动性的影响。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

(一) 资产基础法

本次资产基础法评估所得出的评估结果为：

兴泰小贷资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年12月31日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1,098.28	1,099.68	1.40	0.13
非流动资产	76,650.15	76,657.45	7.30	0.01
其中：发放贷款及垫款	76,229.84	76,229.84	0.00	0.00
固定资产	6.20	13.50	7.30	117.74
无形资产	11.03	11.03	0.00	0.00
递延所得税资产	403.08	403.08	0.00	0.00
资产总计	77,748.43	77,757.13	8.70	0.01
流动负债	56,320.72	56,320.72	0.00	0.00

负债合计	56,320.72	56,320.72	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	21,427.71	21,436.41	8.70	0.04

委估资产账面值为 77,748.43 万元，评估值总计 77,757.13 万元，评估增值 8.70 万元，增值率 0.01%。主要是其他应收款和固定资产评估增值。

委估负债账面值为 56,320.72 万元，评估值为 56,320.72 万元，评估无增减变动。

净资产账面值为 21,427.71 万元，评估值为 21,436.41 万元，评估增值 8.70 万元，增值率 0.04%。

评估结论详细情况见评估明细表。

兴泰小贷于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的股东全部权益价值为 21,436.41 万元。

（二）市场法

在评估基准日，合肥市兴泰小额贷款有限公司股东全部权益价值在持续经营前提下评估结果为 22,882.65 万元（取整）。与账面值相比增值 1,454.94 万元，增值率为 6.79%。

（三）评估情况综合分析

资产基础法评估得出的评估基准日合肥市兴泰小额贷款有限公司股东全部权益价值为：21,436.41 万元；市场法评估得出的合肥市兴泰小额贷款有限公司在评估基准日的股东全部权益价值为：22,882.65 万元。采用市场法评估的价值比采用资产基础法评估的价值高 1,446.24 万元，差异率为 6.75%。

资产基础法（成本法）是从现时成本角度出发，以被评估企业账面记录的资产、负债为出发点，将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值作为被评估企业股权的评估价值。市场法评估是通过统计分析比较同行业或类似行业市场指标数据的情况来评定企业的价值。该公司主营小额贷款发放，其未来的发展受宏观经济、政府政策影响较大，特别是近年来国内小贷市场政府控制力度加强，未来的不确定性较大，行业未来走向、相关政策导向尚不明朗；本次评估采用的是市场法中的交易案例比较法，案例为全国各地的小贷公司，虽然对各案例进行了分析、比较等测算过程，但相关的比较指标选取仍存在一定片面性，不能全面消除例如地域差异等非指标差异因素的影响。相对而言，资产基础法更为稳健，从资产构建角度客观的反映了企业净资产的市场价值，更能体现该公司的企业价值。

经分析比较，我们选择以资产基础法的评估结果作为本次委托方增资扩股的价值参考。即：兴泰小贷于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的股东全部权益价值为 21,436.41 万元。

十一、特别事项说明

（一）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，凯吉通评估所及参加

评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是凯吉通评估所出具的，受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

（二）本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

（三）兴泰小贷应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48），资产评估师及其专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

（四）重大期后事项

1、报告有效期内评估报告日后资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、评估操作过程中，自评估基准日至评估报告日，依据委托人提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现有影响委估资产的重大期后事项发生。

4、评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

（五）本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

（六）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化也未考虑因本次增资行为而产生的相关税费。

（七）根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、未决事项说明

截止评估基准日，兴泰小贷存在不良贷款，且已通过司法程序对借款方进行了起诉，且法院进行了判决。截止评估基准日，上述不良贷款正在陆续按照法院判决书执行。详情见下表：

逾期及不良贷款情况表

序号	起诉单位名称	贷款金额 (万元)	在贷余额 (万元)	放款日	到期日	保证方式	起诉时间	起诉地	进入阶段
1	安徽福凯建设集团有限公司	500	480	2012/9/10	2013/2/9	胡召福连带保证	2013年1月5日	合肥	强制执行
2	曹旭	500	288.4	2013/3/12	2013/6/11	天然婚纱连带保证	2015年12月10日	合肥	强制执行
3	张开明	200	100	2014/2/28	2014/5/27	舒城南港米业连带保证	2014年10月17日	合肥	强制执行
4	张开伦	500	500	2014/5/20	2014/11/19	无为房产抵押	2015年5月26日	合肥	强制执行
5	翁正惠	500	500	2014/5/20	2014/11/19	益民街房产抵押	2017年1月4日	合肥	强制执行
6	张欣培	500	500	2014/5/26	2014/11/24	无为房产抵押	2017年1月4日	合肥	强制执行
7	合肥汇景生态园有限公司	500	500	2014/5/26	2014/11/24	益民街房产抵押	2015年5月26日	合肥	强制执行
8	安徽汇鑫地产置业集团有限公司	500	500	2014/5/26	2014/11/24	益民街房产抵押	2017年1月4日	合肥	强制执行
9	合肥诚信玻璃有限公司	650	126.53	2014/9/11	2014/12/10	办公楼抵押	2015年2月5日	合肥	强制执行
10	刘冰	180	180	2016/4/1	2016/9/30	房产抵押	2016年12月4日	合肥	强制执行
11	钟传武	95	95	2016/6/30	2016/12/29	房产抵押	2017年2月22日	合肥	强制执行
12	广西建工集团第二建筑工程安徽有限责任公司	200	150	2016/2/5	2017/2/2	个人连带保证	2018年4月3日	合肥	强制执行
	合计	4825	3919.93						

十三、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(二) 本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(三) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

(四) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(五) 评估结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告评估结论使用的有效期为一年，从资产评估基准日 2017 年 12 月 31 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

(六) 本报告的全部或部分内容由凯吉通评估所负责解释。

十四、评估报告日

本评估项目的报告日为 2018 年 5 月 15 日。

(此页无正文)

评估机构法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

安徽凯吉通资产评估事务所

2018年5月15日

附件目录

- (一) 委托人与被评估单位法人营业执照
- (二) 评估对象涉及的主要权属证明资料
- (三) 近三年的会计报表及评估基准日审计报告及分红决议
- (四) 委托人和相关当事人的承诺函
- (五) 签名资产评估师的承诺函
- (六) 资产评估机构资格证书复印件
- (七) 评估机构法人营业执照副本复印件
- (八) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件
- (九) 资产评估明细表